

ABITARE IN S.P.A.

Sede in MILANO VIA DEGLI OLIVETANI 10/12

Capitale sociale Euro 73.989,00 i.v.

Registro Imprese di Milano n. 09281610965 - Codice fiscale 09281610965

R.E.A. di Milano n. 2080582

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 30 SETTEMBRE 2016

Signori Soci Azionisti,

a corredo del bilancio di esercizio relativo al periodo chiuso al 30 settembre 2016 forniamo la presente Relazione sulla Gestione, redatta ai sensi dell'art. 2428 Codice Civile, con l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione della Società, all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte dalla società nell'esercizio; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui la Società è esposta.

ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ

La Società esercita attività di consulenza, direzione tecnica, amministrativa e commerciale delle altre società che fanno parte del Gruppo "Abitare In", operante nel settore dello sviluppo di immobili a destinazione residenziale principalmente nell'area metropolitana della città di Milano. Ad oggi l'unica iniziativa in via di conclusione è rappresentata dalla costruzione di un complesso residenziale in zona "Ortica" a Milano, realizzato attraverso la società controllata Abitare in Poste S.r.l.

SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a Euro 36.696.

A mezzo dei prospetti che seguono Vi forniamo una rappresentazione riepilogativa della situazione patrimoniale e dell'andamento economico della gestione aziendale nel corso dell'esercizio, evidenziando i fattori sopra esposti:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Immobilizzazioni	1.849.026	4.354.080	2.505.054
Attivo circolante	119.741	5.001.808	4.892.067
Ratei e risconti	197	16.290	16.093

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
TOTALE ATTIVO	1.968.964	9.372.178	7.403.214
Patrimonio netto:	1.268.321	6.622.163	5.353.842
- di cui utile (perdita) di esercizio	10.821	36.696	25.875
Fondi rischi ed oneri futuri		28.878	28.878
TFR	9.756	20.469	10.713
Debiti a breve termine	690.887	2.699.339	2.008.452
Ratei e risconti		1.330	1.330
TOTALE PASSIVO	1.968.964	9.372.178	7.403.214

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente
Ricavi della gestione caratteristica		1.882.137
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		7.511
Costi per servizi e godimento beni di terzi	26.809	1.525.090
VALORE AGGIUNTO	-26.809	349.536
Ricavi della gestione accessoria	54.927	4.259
Costo del lavoro	12.095	210.357
Altri costi operativi	368	23.224
MARGINE OPERATIVO LORDO	15.655	120.214
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	10	58.891
RISULTATO OPERATIVO	15.645	61.323
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie		1.711
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	15.645	63.034
Imposte sul reddito	4.824	26.338
Utile (perdita) dell'esercizio	10.821	36.696

A supporto dei dati esposti nei prospetti, si aggiungono le seguenti note di commento sui vari aspetti della gestione.

ASPETTI FINANZIARI DELLA GESTIONE

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Attività a breve			
Depositi bancari	49.986	763.021	713.035
Denaro ed altri valori in cassa		220	220
Azioni ed obbligazioni non immob.		426.544	426.544
Crediti finanziari entro i 12 mesi	300.000	10.000	-290.000
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	349.986	1.199.785	849.799
b) Passività a breve			
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE			
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	349.986	1.199.785	849.799
c) Attività di medio/lungo termine			
d) Passività di medio/lungo termine			
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE			
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	349.986	1.199.785	849.799

I seguenti prospetti forniscono, invece, una riclassificazione dello Stato Patrimoniale sulla base degli impieghi e delle fonti della liquidità.

Impieghi	Valori	% sugli impieghi
Liquidità immediate	763.241	8,14%
Liquidità differite	4.254.857	45,40%
Totale attivo corrente	5.018.098	53,54%
Immobilizzazioni immateriali	804.075	8,58%
Immobilizzazioni materiali	10.148	0,11%
Immobilizzazioni finanziarie	3.539.857	37,77%

Impieghi	Valori	% sugli impieghi
Totale attivo immobilizzato	4.354.080	46,46%
TOTALE IMPIEGHI	9.372.178	100,00%

Fonti	Valori	% sulle fonti
Passività correnti	2.700.669	28,82%
Passività consolidate	49.347	0,53%
Totale capitale di terzi	2.750.016	29,34%
Capitale sociale	72.708	0,78%
Riserve e utili (perdite) a nuovo	6.512.759	69,49%
Utile (perdita) d'esercizio	36.696	0,39%
Totale capitale proprio	6.622.163	70,66%
TOTALE FONTI	9.372.178	100%

Conformemente al disposto di cui all'art. 2428 c.2 del codice civile, si evidenziano i principali indicatori di risultato finanziari e non finanziari.

Indici di struttura	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Quoziente primario di struttura		0,69	1,52
Patrimonio Netto ----- Immobilizzazioni esercizio	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.		
Quoziente secondario di struttura		0,69	1,53
Patrimonio Netto + Pass. consolidate ----- Immobilizzazioni esercizio	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.		

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Leverage (dipendenza finanz.)		1,55	1,42
Capitale Investito ----- Patrimonio Netto	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.		
Elasticità degli impieghi	Permette di definire la composizione degli impieghi in %, che dipende sostanzialmente dal tipo di attività svolta dall'azienda e dal grado di flessibilità della struttura aziendale. Più la struttura degli impieghi è elastica, maggiore è la capacità di adattamento dell'azienda alle mutevoli condizioni di mercato.	6,09	53,53
Attivo circolante ----- Capitale investito			
Quoziente di indebitamento complessivo		0,55	0,42
Mezzi di terzi ----- Patrimonio Netto	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.		

Indici di redditività	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Return on debt (R.O.D.)	L'indice misura la remunerazione in % dei finanziatori esterni, espressa dagli interessi passivi maturati nel corso dell'esercizio sui debiti onerosi.		
Return on sales (R.O.S.)			3,26
Risultato operativo es. ----- Ricavi netti es.	L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.		

Indici di redditività	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Return on investment (R.O.I.)	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità della gestione corrente caratteristica e della capacità di autofinanziamento dell'azienda indipendentemente dalle scelte di struttura finanziaria.	0,79	0,65
Risultato operativo			
----- Capitale investito es.			
Return on Equity (R.O.E.)	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di remunerare il capitale proprio.	0,85	0,55
Risultato esercizio			
----- Patrimonio Netto			

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE A CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

Nell'effettuazione delle proprie attività, la Società è esposta a rischi e incertezze, derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale o specifico dei settori operativi in cui opera, nonché a rischi derivanti da scelte strategiche e a rischi interni di gestione.

L'individuazione e mitigazione di tali rischi è stata sistematicamente effettuata, consentendo un monitoraggio e un presidio tempestivo delle rischiosità manifestatesi.

Con riferimento alla gestione dei rischi, la Società ha una gestione centralizzata dei rischi medesimi, pur lasciando alle responsabilità funzionali l'identificazione, il monitoraggio e la mitigazione degli stessi, anche al fine di poter meglio misurare l'impatto di ogni rischio sulla continuità aziendale, riducendone l'accadimento e/o contenendone l'impatto a seconda del fattore determinante (controllabile o meno dalla Società).

Rischio liquidità

Il rischio di liquidità si riferisce al mancato reperimento di adeguati mezzi finanziari necessari per l'operatività aziendale, nonché per lo sviluppo delle attività operative.

I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità della Società sono da una parte le risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento, dall'altra le caratteristiche di scadenza e di rinnovo del debito o di liquidità degli impieghi finanziari e le condizioni di mercato.

Le risorse finanziarie che la Società ha reperito attraverso la quotazione al mercato AIM Italia/ Mercato Alternativo del Capitale, unitamente a quelle generate dall'attività sociale, soprattutto della società partecipata, saranno in grado di garantire l'esatta esecuzione delle operazioni sociali e l'effettuazione degli investimenti previsti.

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti commerciali.

La Società opera principalmente con società partecipate e, pertanto, si ritiene che il rischio in commento sia marginale rispetto alle sue dimensioni.

Rischio di mercato

La tipologia di attività svolta dalla Società non la espone in maniera diretta ad un rischio di mercato al quale, al contrario, sono interessate le società partecipate; a questo proposito si segnala che le società del Gruppo "Abitare In", come qualsiasi società operante nei vari settori di riferimento, sono soggette alla concorrenza che potrebbe causare una contrazione della propria quota di mercato e conseguentemente una diminuzione del fatturato.

Per questo motivo il management di Abitare In S.p.A. e delle singole società partecipate è impegnato in attività di ricerca e di selezione delle opportunità di investimento, azioni di marketing e sviluppo di professionalità sempre più avanzate che possano concorrere a far crescere il Gruppo e farlo diventare uno tra i principali player del mercato di riferimento.

Rischio di cambio

Per quanto attiene al rischio cambio, si sottolinea che la Società opera prevalentemente in ambito euro.

INFORMAZIONI EX ART. 2428 N. 6 BIS

La Società ha in essere investimenti in attività finanziarie per Euro 426.544 relative ad investimenti, in titoli a basso grado di rischio, delle liquidità finanziarie in eccesso rispetto alle esigenze di breve periodo.

RISULTATI CONSEGUITI TRAMITE SOCIETÀ CONTROLLATE

La società ha detenuto nel corso dell'esercizio quote di partecipazione nelle seguenti società:

- Abitare in Poste S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 - Capitale Sociale Euro 10.000 – posseduta al 100%;
- Abitare in Maggiolina S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 - Capitale Sociale Euro

100.000 – posseduta al 100%.

Le società controllate hanno ad oggetto lo sviluppo di due distinti progetti immobiliari a Milano dei quali quello realizzato da Abitare in Poste S.r.l. è in fase di conclusione mentre quello realizzato da Abitare in Maggiolina S.r.l. è nella fase iniziale.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONSOCIATE

Nel corso dell'esercizio la Società ha intrattenuto rapporti di natura commerciale, finanziaria ed economica con le imprese del gruppo.

Con il prospetto che segue si fornisce un quadro riepilogativo dei rapporti intrattenuti nel corso dell'anno.

Descrizione	Abitare in Poste	Abitare in Maggiolina
Crediti finanziari	1.585.835	10.000
Debiti commerciali	9.804	
Crediti commerciali	80.000	1.755.387
Ricavi	120.000	1.755.387
TOTALE	1.795.639	3.510.774

I contratti sono stati conclusi ed eseguiti nell'esercizio a normali condizioni di mercato, senza particolari agevolazioni per le controparti.

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Adempiendo al disposto dei punti 3) e 4), comma 2, art. 2428 c.c., comunichiamo che la Società non ha detenuto nel corso dell'esercizio azioni proprie.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In base alle informazioni a disposizione si prevede per l'esercizio in corso un risultato in linea con l'esercizio precedente.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- a Riserva legale	3.721
- a nuovo	32.975
Totale	36.696

MILANO, il 28 dicembre 2016.

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Luigi Gozzini